

**Baubeschrieb Neubau Mehrfamilienhaus Parz. Nr. 282**  
**Alte Bernstrasse 164, 3613 Steffisburg**

Steffisburg, 19. März 2024

**Rohbau**Bauweise

Die Rohbaukonstruktion richtet sich nach Angaben des Ingenieurs sowie des Architekten unter Berücksichtigung der SIA-Normen. Foundation und Aussenwände im Untergeschoss werden in Stahlbeton, Innenwände in Kalksandstein oder wo erforderlich in Stahlbeton ausgeführt.

Im Erd-, Ober- und Attikageschoss werden die Wohnungstrennwände in Stahlbeton, Innenwände in Backstein oder Stahlbeton ausgeführt. Die Aussenwände sind ein Zweischalenmauerwerk aus Backstein und dazwischenliegender Wärmedämmung gemäss Energiegesetz.

Überall werden Betondecken erstellt.

Treppenhaus

Offenes Treppenhaus. Zugang zu den oberen Wohnungen über die Laubengänge.

Lift

Liftschacht in Stahlbeton.

**Gebäudehülle**Fassade

Verputztes Zweischalenmauerwerk, Farbkonzept gemäss Architekt.

Flachdach / Terrassen / Balkone / Sitzplätze

Isoliertes Flachdach mit extensiver Begrünung und PV-Anlage gemäss den kantonalen Vorgaben.

Die Attika-Terrassen, Balkone im 1. Obergeschoss sowie die Sitzplätze im Erdgeschoss sind mit keramischen Bodenplatten im Format 60x60cm verlegt.

Fenster

Fenster aus Holz / Metall mit Wärmeschutzglas. Farbkonzept gemäss Architekt.

Jede Wohnung ist mit mind. einem Hebeschiebetür-Element ausgestattet.

### Sonnenschutz

Alle Fenster und Hebeschiebetüren sind mit elektrisch bedienbaren Verbundraffstoren ausgestattet. Pro Wohnung eine elektrisch bedienbare Sonnenstore. Die Attikawohnungen sind mit je zwei elektrisch bedienbaren Sonnenstoren ausgerüstet. Farbkonzept gemäss Architekt.

## **Installationen**

### Elektroinstallationen

Zeitgemässe Elektroinstallation mit Multimedia-Grundausrüstung gemäss Elektroprojektplan als Standard. Grundinstallation (Flachband) für E-Mobility in der Einstellhalle.

### Heizung / Warmwasser

Die Wärmeherzeugung (Heizung und Warmwasser) erfolgt über einen Fernwärmeanschluss.

Die Wärmeverteilung erfolgt mit einer Niedertemperatur Fussbodenheizung. Die Regulierung in den Wohn- und Schlafräumen erfolgt mit elektrischen Raumthermostaten.

Individuelle Messung des Heizverbrauchs pro Wohnung.

### Lüftung

Einzelraumventilator in geschlossenen Nassräumen und Reduit ohne Fenster (über Dach geführt).

Die Kellerräume sind mit einer einfachen mechanischen Lüftungsanlage ausgestattet.

### Sanitär

Warmwasser zentral über Heizung. Individuelle Messung des Wasserverbrauchs pro Wohnung. Jede

Wohnung verfügt über einen eigenen Waschturm (Waschmaschine und Tumbler) direkt in der Wohnung.

Die Standardvorauswahl der Sanitärapparate dient als Budgetbetrag.

## **Ausbau**

### Küche

Moderne Küche mit Natursteinabdeckung, Glasrückwand und hochwertigen Miele-Geräten (Dampfgarer, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler, Induktions-Kochfeld und Dunstabzug), Edelstahlbecken, Spültischmischer und Abfalltrennsystem.

Die Standardvorauswahl der Kücheneinrichtung dient als Budgetbetrag.

### Liftanlage

Behindertengerechter Personenaufzug bis 630 kg (8 Personen) ab Untergeschoss. Kabinenausstattung gemäss Material- und Farbkonzept Architekt.

### Gipserarbeiten

Wände in den Wohnungen exkl. Plattenbeläge werden mit einem Grundputz und 1mm Abrieb ausgeführt, gestrichen.

Wohnungsdecken, Ausführung in Weissputz (Glattstrich), gestrichen.

### Schreinerarbeiten

Wohnungseingangstüre aus Holz gestrichen mit Glasausschnitt im Erd- und Obergeschoss /

Attikawohnungen ohne Glasausschnitt, Schallschutz und gedämmt, Einbruchschutz mittels

Triblockverschluss. Drückergarnitur mit Zifferschlüssel.

Zimmertüren Fertigtürelement mit Türfutter, Verkleidung und Türblatt überfäلت, beschichtet mit Melaminharz, Drückergarnitur.

Garderobenschrank pro Wohnung Kunstharzbeschichtet, Sockel und Blende frontbündig.

Vorhangstangensystem «Silga» einflüchtig mit Wandträger.

Untergeschoss, Rahmentüren aus Holz zum streichen, wo erforderlich Ausführung Ei30 (Brandschutz)

#### Metallbauarbeiten

Zentrale Briefkastenanlage mit Sonnerie.

Handlauf / Absturzsicherung auf Beton- oder Backsteinbrüstungen in Attika, Treppenhaus und Laubengängen.

Trapezblechgeländer mit Rahmen aus Flachstahl bei den Balkonen im Obergeschoss und vor den Fenstern (französisches Geländer) auch im Attika, gemäss Farbkonzept Architekt.

#### Boden- und Wandbeläge

Die Auswahl, welcher Bodenbelag im Allgemeinen und Wandbelag in den Nassräumen ausgewählt wird, ist Sache des Käufers. Vorgesehen ist für den Wohn-/Essbereich und die Zimmer als Bodenbelag Parkett, in den Nassräumen und im Reduit Bodenplatten. Die Wände in den Nassräumen werden apparateseitig inkl. Dusche und Badewanne Raumhoch mit Wandplatten belegt, die restlichen Wände verputzt mit 1mm Abrieb.

#### Vorauswahl Parkett

Parkett in Eiche, Maxidiele, FSC europäisch, mit einer schlichten Sortierung, leicht gebürstet, ohne Fase.

Die Abmessungen der einzelnen Parkettriemen betragen 120x12cm (Verlegeart Schiffsboden) oder 60x12cm (Fischgrat oder Würfel). Die Parkettgesamtstärke beträgt 11mm. Die Fussleisten sind aus Holz, weiss, 4cm hoch.

Mögliche Oberflächen: geölt natur, Rohholzoptik oder matt lackiert

Mögliche Verlegearten: Schiffsboden, Fischgrat oder Würfel

#### Vorauswahl Wand- und Bodenplatten

Wand- und Bodenplatten aus der Serie EC Pietre di Sardegna. Diese Platte weist eine leichte Struktur auf, die in verschiedenen Farben erhältlich ist. Die Plattenabmessungen betragen 60x60cm, Verlegeart mit Kreuzfugen. Die Wände mit Abrieb in den Nasszellen sind mit Plattensockel ausgeführt, Höhe 4cm.

### **Umgebung**

#### Containerunterstand

Wände und Decke aus Stahlbeton roh.

#### Gärtnerarbeiten

Grundbepflanzung der Umgebung mit Bepflanzung und Rasensaat. Die notwendigen Versickerungsmulden werden gemäss Vorgabe / Umgebungsplan umgesetzt.

Spielfläche mit Schaukel.

#### Wege / Plätze

Gehwege und Erschliessung mit Sickersverbundsteinen oder Hartbelag.

Sitzplätze mit Bodenplatten in Splitt verlegt.

## **Allgemeine Hinweise**

### Innenausbau

Jeder zukünftige Eigentümer hat eine Gutschrift von fünf Stunden zur Verfügung, um zusammen mit der Verkäuferschaft oder dem Architekten individuelle Wünsche in der Wohnung zu planen.

Allenfalls darüber hinaus anfallende Aufwendungen werden separat in Rechnung gestellt.

### Baubeschrieb / Änderungen

Der vorliegende Baubeschrieb erfolgt nach heutigem Wissensstand. Änderungen zu den beschriebenen Ausführungen, Materialien, Farben, Varianten und Projektentwicklungen sind nicht ausgeschlossen, insbesondere infolge behördlicher Auflagen, neuer technischer Erkenntnisse oder wenn dadurch insgesamt eine Verbesserung des Projektes ermöglicht werden kann. Die Änderungen dürfen hingegen keine Qualitätseinbußen zur Folge haben.

### Gestaltung / Käuferwünsche

Die Gestaltung der Gebäudehülle sowie der allgemeinen Teile wie Treppenhäuser, Laubengänge, Wohnungszugänge etc. werden durch den Architekten vorgenommen.

Individuelle Änderungen können die zukünftigen Eigentümer in Ihrer Wohnung, je nach Baufortschritt / Bauablauf, vornehmen lassen, sofern dies bautechnisch, statisch und bauphysikalisch möglich ist. Die Installationszonen, die Schall- und die Wärmedämmung sowie die Statik dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden. Alle Änderungen werden in einer Mehr- / Minderkostenabrechnung festgehalten und müssen durch die Eigentümer vor Ausführung bewilligt werden. Die Möblierungen sind nicht als Bestandteil zu verstehen und im Kaufpreis nicht enthalten.

### Generell

Der vorliegende Baubeschrieb stellt das Bauvorhaben dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, Visualisierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind die Pläne im Massstab 1:50 massgebend.

Sämtliche Mass- und m<sup>2</sup>-Angaben sind Circa-Masse.

Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und / oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Ein Beizug von eigenen Unternehmern oder Firmen für die Ausführung von Arbeiten in der Wohnung kann wegen vertraglichen Grundlagen nicht gestattet werden.